

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1263/20-21(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2021 年 9 月 6 日舉行的會議

有關屋邨管理扣分制的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於屋邨管理扣分制("扣分制")的最新背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員近年進行相關討論時就此課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 為加強管制公共租住房屋("公屋")屋邨內與衛生有關的不當行為，香港房屋委員會("房委會")在 2003 年起實施扣分制。扣分制涵蓋影響環境衛生及屋邨管理的常見不當行為。扣分制所涵蓋的 28 項不當行為一覽表(按有關行為對環境衛生或屋邨管理所造成影響的嚴重程度分類)載於**附錄 I**。在這些不當行為中，房委會就 12 項較輕微的不當行為設立了警告機制。至於另外 16 項較嚴重的不當行為，警告機制並不適用。

3. 租戶及認可住客如被發現在所居住的屋邨犯了不當行為會被扣分，所扣分數的有效期為兩年。若租戶在兩年內累計被扣 16 分，房委會會採取行動，發出遷出通知書終止其租約。

整體執行成效

4. 自扣分制推行後至 2019 年 12 月底為止，房委會共錄得 37 257 宗扣分個案，涉及 32 138 戶，當中約 4 804 宗(15%)個案仍然有效。在累計有效分數為 16 分或以上的 106 戶當中，3 戶已自願交還其公屋單位。房委會已發出 83 份遷出通知書，並基於特殊理由暫緩就 20 宗個案發出遷出通知書。2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期間扣分制的執行成效詳載於立法會 [CB\(1\)561/19-20\(03\)](#) 號文件附件二。

5. 政府當局在 2020 年 5 月表示，就扣分制所涵蓋的 28 項不當行為而言，當中 4 項不當行為，即在屋邨公用地方吸煙、亂拋垃圾、在公眾地方非法賭博及違規飼養動物，在扣分個案中所佔的數目較多，對衛生環境亦有較嚴重的負面影響。

6. 根據 "2019 年公營房屋住戶綜合統計調查"，有 94% 的公屋租戶知悉扣分制。2019 年，租戶對屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度為 70%，而在 2002 年扣分制推行之前則為 46%。

委員的意見和關注事項

7. 委員近年在事務委員會進行相關討論時所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

向租戶發出警告/遷出通知書

8. 委員關注到，在扣分制下，房委會是否需要一段長時間調查就不當行為作出的投訴及採取跟進行動，例如發出警告及扣分等。

9. 政府當局表示，一般而言，如租戶因犯了不當行為而收到房委會的警告，並在警告發出當日起計的 14 天內/14 天後未有糾正有關的不良習慣，可能會在扣分制下被扣分。然而，在處理一些情況特殊的個別個案時，房委會可能需要較長時間。就適用於警告機制的 12 項不當行為而言，初犯者會收到書面警告。租戶如在收到警告後第二次犯或其後再犯同一項不當行為會被扣分。2019 年，房委會向 246 戶發出了書面警告。在這些住戶中，涉及住戶再犯同一項不當行為而被扣分的個案有 79 宗，包括有 6 戶因累計有效分數達 16 分而被房委會送達遷出通知書，而在其餘個案中，有關的住戶已糾正不良習慣，沒有被扣分。

10. 就委員問及由房委會向住戶發出遷出通知書至住戶交還有關公屋單位平均需時多久，政府當局表示，在收到遷出通知書後，有關住戶須在一個月內交還公屋單位。收到遷出通知書的租戶可在遷出通知書發出日期起計 15 天內，向上訴委員會(房屋)¹ 提出上訴。上訴委員會(房屋)會在收到上訴後約 6 個月，安排進行上訴聆訊，而其就上訴所作的決定將為最終決定。

¹ 上訴委員會(房屋)是根據《房屋條例》(第 283 章)第 7A 條成立的獨立法定組織，負責裁定就房委會與其租戶之間的終止租契事宜提出的上訴。

扣分制的成效

11. 鑑於公屋租戶在扣分制下累計被扣的分數，有效期僅為兩年，委員關注扣分制能否達到其擬定目的，以及房委會會如何協助在扣分制下犯了不當行為的租戶，避免他們再犯同一不當行為。鑑於根據房委會於 2019 年進行的一項相關調查的結果，租戶對屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度僅為 70%，委員質疑扣分制能否有助改善公屋屋邨的衛生狀況。

12. 政府當局表示，扣分制旨在幫助租戶戒除有損個人及公眾衛生的不良習慣，從而建立健康的居住環境。房委會希望犯了扣分制下的不當行為的租戶會改變行為，使房委會無須再次向他們進行扣分。房屋署人員的做法是與累計被扣 10 分或以上的租戶溝通，並提醒他們被扣更多分數的後果。租戶對公屋屋邨公用地方整體清潔和衛生狀況的滿意程度，已由 2002 年的 46% 上升至 2019 年的 70%，而房委會會繼續改善轄下屋邨的管理工作。

非法賭博

13. 委員關注就在公眾地方非法賭博此項不當行為錄得的扣分個案數目上升，並詢問房委會有否找出轄下屋邨內的非法賭博黑點，並在有關地點加強執法。政府當局表示，在公眾地方非法賭博屬非法行為，而房委會自 2008 年 1 月起已把此項不當行為列入扣分制。為打擊此項不當行為，房委會已實行多項加強措施，包括加強派出保安人員巡邏屋邨內的黑點；在合適地點安裝監察系統；以及與警方保持緊密聯繫，並就警方的執法行動提供支援。

高空擲物

14. 委員認為，高空擲物可引致傷亡，屬嚴重罪行，並詢問房委會有何預防及監察措施，打擊此項不當行為。

15. 政府當局表示，為有效打擊高空擲物此項不當行為及保障公眾安全，房委會一直採取積極措施。這些措施包括(i) 透過房屋資訊台、海報及屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦活動，宣傳反高空擲物的訊息；(ii) 調配流動數碼閉路電視監察系統、流動監察系統和派遣特別任務隊，偵察可疑違規者；以及(iii) 在區域層面派遣屋邨人員加強巡邏和視察。在扣分制下，房委會會視乎有關事件的嚴重程度，向犯了此項不當行為的租戶扣 7 分或 15 分。至於造成嚴重危險或人身傷害的違法行為，房委會會根據《房屋條例》(第 283 章)第 19(1)(b)條，即時終止有

關住戶的租約。房委會亦可根據《公眾潔淨及防止妨擾規例》(第 132BK 章)，就公屋屋邨的高空擲物個案採取檢控行動。就犯了該項不當行為而提出的檢控數目，在 2017 年、2018 年及 2019 年分別有 84 宗、93 宗及 72 宗。

調配監察系統

16. 委員詢問房委會會否靈活調配流動監察系統，在不同時段於不同的黑點使用，以偵察在公屋屋邨的高空擲物情況及其他不當行為。政府當局表示，房委會過去多年已增加監察系統的數目，而在 2019 年，監察系統(包括固定和流動監察系統)的總數為 391 個。房委會人員可在街燈上安裝流動監察系統一段時間，以助偵察在黑點的不當行為。在考慮安裝更多監察系統的建議時，房委會會參考《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)，務求在保障個人資料私隱與保障公眾安全兩者之間取得平衡。

在屋邨公用地方吸煙

17. 委員詢問針對在公屋屋邨公用地方吸煙此項不當行為採取的執法行動為何。政府當局表示，根據扣分制，租戶如犯了在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙此項不當行為，將會被扣 5 分。租戶如被發現在其居住的屋邨的法定禁煙區內吸煙，房屋署除扣分外，亦會根據《定額罰款(吸煙罪行)條例》(第 600 章)，向該等租戶發出定額罰款通知書。為繼續打擊此類不當行為，除屋邨管理人員外，房委會亦已派遣特別任務隊到公屋屋邨，採取執法及管制行動。

造成噪音滋擾

18. 關於房委會按何準則確定公屋屋邨是否有噪音滋擾的問題，政府當局表示，房委會採用"合理的平常人標準"，以斷定是否有噪音滋擾，並會聚焦於晚上 11 時至上午 7 時出現的噪音滋擾進行執法工作。在接獲噪音滋擾投訴後，屋邨人員會到訪涉事的公屋單位，以確定有關單位是否噪音滋擾的源頭。屋邨人員會徵詢鄰近住戶的意見，以了解噪音是否達到不能接受的程度，然後才向違規租戶發出書面警告。

19. 委員關注到，房委會現時派遣屋邨人員到有關公屋大廈跟進噪音滋擾投訴的做法，未必能有效地確定某些噪音的源頭，並詢問房委會會否使用儀器/器材量度噪音及確定噪音滋擾的源頭。部分委員詢問，房委會會否考慮依據投訴人所提供的證據，就造成噪音滋擾此項不當行為採取執法行動。

20. 政府當局表示，房委會引入扣分制，以作為一項措施，教育租戶在公屋屋邨內提供清潔衛生和安全的居住環境。房委會的目的並不是鼓勵租戶監察彼此的行為。關於使用儀器/器材量度噪音的建議，政府當局表示可在一些非住用處所(例如抽水站)使用此方法，但此方法未必適合用於量度人類(例如公屋大廈居民)所產生的噪音。

冷氣機滴水

21. 委員認為，部分公屋住戶(包括長者租戶)未必懂得如何處理其單位內冷氣機滴水的問題，並詢問房委會會如何協助有需要的租戶處理有關問題。政府當局表示，在視察公屋屋邨時，發現有關滴水問題的屋邨人員會提醒租戶作出處理；如有關問題獲得修正，租戶不會被扣分。若情況合適，屋邨人員會在切實可行範圍內，盡量協助長者租戶處理冷氣機滴水問題，例如將冷氣機去水喉重新接駁到其單位的去水管。

飼養動物

22. 鑑於違規飼養動物屬扣分制下其中一項不當行為，委員詢問，若某公屋租戶要求飼養伴侶犬以作為精神支柱，房屋署會如何評估該租戶是否有此需要。

23. 政府當局表示，在制訂有關在公屋屋邨飼養動物的政策時，房委會所作的考慮是建立和諧社區，令所有公屋居民的不同利益大致上均受到尊重。由於在人口密集的公共屋邨飼養狗隻，或會造成噪音滋擾及衛生問題，房委會必須把違規飼養狗隻列作扣分制下的其中一項不當行為。雖然公屋租戶一般不獲准飼養狗隻，但房委會在 2003 年通過推行一次性的"可暫准原則"安排，容許公屋租戶繼續飼養於 2003 年 8 月 1 日前已在公屋單位內飼養的小型狗隻，直至該狗隻自然去世為止。此外，房委會會行使酌情權，容許有特殊需要的租戶飼養服務犬，例如視障租戶所飼養的導盲犬，以及有強烈特殊需要而須以狗為伴作精神支柱的租戶所飼養的伴侶犬。

"垃圾屋"的問題

24. 委員關注到，一些公屋居民有在單位內囤積垃圾或廢物的習慣，令他們的單位變成"垃圾屋"，對其鄰居造成衛生滋擾，而按扣分制發出警告或進行扣分，未必能有效地遏止問題。政府當局表示，除了按扣分制發出警告或進行扣分外，房屋署亦會與社會福利署及非政府機構合作，向違規者提供支援。

最新發展

25. 政府當局將於 2021 年 9 月 6 日的事務委員會會議上，向委員簡介推行扣分制的最新進展及成效。

相關文件

26. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 9 月 2 日

屋邨管理扣分制所涵蓋的不當行為一覽表

A 類(扣 3 分)

A1*	在公眾地方晾曬衣物(房屋署指定地點除外)
A2*#	在窗外或露台掛放地拖
A3*#	在窗、露台或樓宇外牆放置滴水物件
A4*#	抽氣扇滴油

B 類(扣 5 分)

B1	亂拋垃圾
B2	隨地棄置垃圾，如棄置於電梯大堂或無蓋垃圾桶內等
B3#	未經業主書面同意而在出租單位內飼養動物
B4	任由攜帶之動物及禽畜隨處便溺，弄污公眾地方
B7*	棄置雜物阻塞走廊或樓梯通道，妨礙清潔工作
B8	在公眾地方煲蠟
B9*#	積存污水導致蚊患
B10	在屋邨公用地方吸煙或攜帶燃着的香煙
B11*#	造成噪音滋擾
B12	在公眾地方非法賭博
B13*	冷氣機滴水

C 類(扣 7 分)

C1#	高空拋擲破壞環境衛生的物件
C2	在公眾地方吐痰
C3	在公眾地方便溺
C4	在垃圾收集站、樓宇範圍內或其他公眾地方胡亂傾倒或棄置裝修廢料
C5*#	不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修
C6*#	拒絕維修應由租戶負責保養的喉管或衛生設備
C7*#	損壞雨水/污水管，引致滲水往下層單位
C8#	把出租單位用作食物製造工場或倉庫
C9	非法擺賣熟食

C10	損毀或盜竊房屋委員會財物
C11*#	在出租單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞氣味，造成衛生滋擾
C12#	把出租單位作非法用途

D 類(扣 15 分)

D1#	高空拋擲可造成危險或人身傷害的物件
-----	-------------------

*根據針對這些不當行為訂立的警告機制，初犯者會被書面警告一次，如違規者在被警告後第二次犯或其後再犯同一項不當行為，房屋署會進行扣分。

#適用於租者置其屋計劃屋邨及可租可買計劃屋邨內的公屋單位的 14 項不當行為。

資料來源：立法會 [CB\(1\)561/19-20\(03\)](#)號文件

附錄 II

屋邨管理扣分制

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2017年5月9日	政府當局文件 會議紀要 政府當局的 補充文件
房屋事務委員會	2018年5月7日	政府當局文件 會議紀要 政府當局的 補充文件
房屋事務委員會	2019年5月6日	政府當局文件 會議紀要 政府當局的 補充文件
房屋事務委員會	2020年5月4日	政府當局文件 會議紀要 政府當局的 補充文件